

## Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2018

---

### Points présentés par le Comité

---

#### Braine-l'Alleud

---

#### Mises en location sur base de l'article 132 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable

Les logements loués aux CPAS des Communes affiliées font l'objet d'un suivi identique aux autres logements loués dans le patrimoine. La seule différence réside dans le fait que les interpellations se font directement aux CPAS et non aux occupants.

Il va de soi que si des situations particulières sont remarquées par le Comité, celui-ci peut en faire état auprès de la Direction qui ne manquera pas de relayer auprès des services concernés qui assureront le suivi nécessaire.

#### Logements en rénovation : entretiens extérieurs

C'est la Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud, qui effectue ses missions, elle travaille également pour la Commune et le Centre public d'Action sociale.

Elle éprouve donc parfois des difficultés pour assurer l'entretien des abords de nos logements en rénovation tel que prévu. Un rappel sera fait auprès des Administrateurs représentant la Société au sein de la Régie.

#### Entretien des venelles du quartier de la Barrière

Les venelles font l'objet de transfert dans le patrimoine communal et leur entretien est donc de la responsabilité de la Commune.

Néanmoins, si les haies sont liées à un logement, elles sont de la responsabilité du locataire, tant à l'intérieur de son jardin que dans la venelle concernée. Les équipes font des rappels réguliers pour rappeler les différentes règles émises par le règlement de police administrative (notamment, la hauteur des haies, arbres, arbustes...).

#### Respect des contrats de bail

Le Comité a constaté que certaines maisons louées ne sont pas occupées en permanence.

Chaque année, via la réadaptation des loyers, le service « loyers » vérifie au moins une fois par an les compositions de tous les ménages occupant les logements de la Société.

En outre, sur base d'informations non anonymes, le service interpelle régulièrement les Collèges communaux pour effectuer des vérifications domiciliaires en cas de suspicion de fraudes et / ou de non-occupation du logement.

Néanmoins, la loi de 1992 sur le respect de la vie privée interdit à la Société d'interpeller les fournisseurs d'énergie et d'eau pour contrôler les consommations personnelles et ainsi prouver une éventuelle non-occupation d'un logement.

## Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2018

---

En cas de suspicion, des dossiers peuvent être introduits en Justice de Paix, sans pour autant aboutir à la résiliation du bail.

Dans les procédures mises en place, des visites régulières sont prévues dans les six premiers mois de la location d'un logement. Le cas échéant, des suivis réguliers sont également effectués, voire la prise de contact avec des services d'aide à la gestion journalière.

### **Quartier de la Barrière - Avenue Germinal : Entretien des logements « seniors »**

Des contrôles de qualité sont régulièrement effectués afin de vérifier le nettoyage des communs et l'entretien des espaces verts.

La porte du local des compteurs est fermée à clé, car ce local est également la chaufferie, et ceci, afin que personne ne modifie les réglages de la chaudière.

Les estimations actuelles en matière de travaux du parking sont de l'ordre de 100.000,00 €, d'autant que la problématique récurrente du stationnement relève plus d'un problème de voisinage, nos équipes sociales ayant régulièrement des demandes du (des) même(s) locataire(s).

Des solutions intermédiaires, moins onéreuses, sont en réflexion pour être appliquées dans les meilleurs délais, et ainsi éviter de salir les communs notamment en période hivernale.

### **Rue du Vignoble : Nettoyage des communs**

Des contrôles de qualité sont régulièrement effectués pour vérifier le nettoyage des communs et l'entretien des espaces verts.

Le cas échéant, des rappels, voire des procès-verbaux de carence sont établis à charge du soumissionnaire retenu par marché public.

### **Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud**

Le Comité souhaiterait savoir si le local de la Régie des Quartiers peut être loué ou pas aux associations.

La convention de mise à disposition d'un logement précise que le bien est destiné aux activités de la Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud, en respect des missions prévues par la législation.

A ce titre, et en comparaison avec la Régie de Tubize, des occupations sont parfois réalisées avec des associations telles que « Lire et Ecrire », 'Drive Mut »...

Le Directeur gérant interpellera les Administrateurs représentant la Société au sein de la Régie pour vérifier le bien-fondé de l'utilisation du bâtiment.

## Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2018

---

### Nivelles

---

#### **Baulers : Etat général et occupation des logements**

Concernant les dégradations évoquées, Les services de la Société n'ont à ce jour aucune demande ou plainte particulière concernant les dégradations dans certains logements. Le cas échéant, le Comité peut relayer les situations individuelles auprès de la Direction, qui mettra en place les suivis nécessaires en fonction des différents dossiers.

En ce qui concerne les « *resquilleurs* », le Président confirme la position déjà expliquée lors de l'analyse des points précédents.

#### **Impasse de la Grosse Pompe**

##### **Dégradations intérieures**

Un suivi est actuellement en place par la cellule sociale, concernant la propreté dans le garage.

Il sera demandé :

- au Service technique de contrôler et solutionner le problème d'humidité,
- au Service social d'envoyer un rappel pour les dépôts de poubelles.

##### **Répartition des charges**

La méthode de répartition des charges locatives est prévue par le Gouvernement wallon dont un Arrêté régleme les différentes clés de répartition des charges.

Les charges peuvent ainsi être réparties sur base du nombre de chambres, du nombre d'occupants, de répartiteurs...

La répartition du coût de nettoyage des communs du bloc est établie selon le nombre de chambres, ce qui est très équitable vu que sur les 15 appartements, tous comprennent deux chambres, à l'exception d'un seul logement.

##### **Stationnements extérieurs**

Des emplacements sont effectivement prévus dans le permis d'urbanisme.

Néanmoins, comme en centre-ville, si les espaces de stationnement sont globalement délimités, ils ne sont plus proportionnés pour un véhicule, ce qui implique que certains usagers de la route « *prennent leurs aises* ». Il est également courant de voir des véhicules stationnés à cheval sur deux emplacements.

Tracer des lignes peut avoir un effet dissuasif, mais ne supprimera pas les éventuelles incivilités.

## Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2018

---

### Entretiens généraux

Afin d'éviter l'obstruction des tuyaux d'évacuation des eaux usées, le Comité demande de rappeler aux locataires via un courrier, l'interdiction de jeter des lingettes, de l'huile, etc ..., dans les toilettes, les baignoires, les lavabos et les éviers.

Une information en ce sens a déjà été faite envers les locataires, elle a d'ailleurs été récemment remise en mémoire via le site du Comité (Facebook). Cette information rappelait également que la Société dispose en interne du matériel nécessaire pour d'éventuels débouchages, qui sont facturés au prix forfaitaire de 70,00 €, à charge du locataire incivique.

### Valves

Le Comité demande à ce que des valves d'affichage soient placées à l'entrée de chaque bâtiment afin d'y apposer le « règlement d'ordre intérieur » et de surligner les points importants.

Ce point a déjà été évoqué par le passé. Entre-temps, de nombreuses valves installées ont été vandalisées et ont donc nécessité des coûts importants en maintien en bon état.

En conséquence, la Société placera des valves dans les meilleurs délais (modèle sur base des espaces disponibles, équivalent à 2 ou 4 pages A4).

La Société attire également l'attention du Comité sur les questions du coût en cas de dégradations ou de vandalisme. Se pose aussi la question de la réelle efficacité de ces affichages.

## Tubize - Clos de la Bruyère

---

### Augmentation significative de certaines charges

La problématique de l'augmentation des charges est liée à plusieurs facteurs.

De manière générale, le nouveau contrat de protection incendie impacte le décompte des charges de l'ensemble des locataires des clos (soit 1.000 €/an par rez+2).

Concernant l'augmentation des consommations des eaux et d'électricité des communs et comme convenu avec les locataires concernés, les premières vérifications ont été effectuées.

En outre, des contrôles techniques supplémentaires sont en cours pour les blocs suivants :

<b>Erables</b>	
Bloc 106-108	Vérification électricité des communs
Bloc 111-113	Vérification électricité des communs
<b>Marronniers</b>	
Tour 201	Vérification électricité des communs
<b>Peupliers</b>	
Tour 301	Vérification des eaux
<b>Charmes</b>	
Bloc 406-408	Vérification électricité des communs
Bloc 409-411	Vérification électricité des communs

## Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2018

---

Merisiers	
Bloc 601-603	Vérification des eaux
Bloc 602-604	Vérification des eaux
Bloc 610-612	Vérification des eaux

En l'absence d'anomalie technique rencontrée, les montants seront confirmés aux locataires. La Société accordera des plans d'apurement raisonnables s'étalant au besoin sur plusieurs mois / années. Des rendez-vous seront également proposés sur place, comme déjà préconisé en accord avec les locataires.

### Affichage électoral

La Comité souligne la problématique de l'affichage électoral.

Cette question est réglée par l'article 14 du contrat de bail qui prévoit :

*Article 14. Toits et façades du logement*

*Sauf accord préalable et écrit de la société, le locataire ne peut faire usage ni du toit de l'immeuble, ni de la façade, ni de toute autre partie extérieure du bien loué pour y installer ou y apposer quoi que ce soit.*

Néanmoins, depuis de nombreuses années, et en respect de la liberté d'expression, la Société tolère uniquement les affiches apposées aux fenêtres des logements occupés.

Toute affiche apposée sur un logement inoccupé est d'office retirée par les services de la Société qui se doit de demeurer neutre.

Les locataires ne reçoivent pas d'autorisation écrite pour des panneaux disposés dans les jardins, telle que prévue par la loi électorale. L'UVCW préconise une autorisation globale. Le Président rappelle également le respect des grandeurs, insistant sur le fait que des panneaux de type 60 sur 40 ne posent généralement aucun problème.

### Waterloo - Rue de la Station, 232

---

Le Comité informe la Société du danger car l'escalier en pierre est cassé. De plus, la gouttière est descellée.

### Sujets d'ordre général

---

#### Gestion des stationnements sur la voirie publique (7 Communes)

Le Comité fait remarque que de plus en plus de locataires rentrent chez eux avec un véhicule de société : qui avec une voiture (cela ne doit pas poser de problème), qui avec une camionnette style « berlingot » (cela ne pose en théorie aucun problème non plus puisque cela ne prend pas plus de place qu'une voiture), qui avec une « grosse » camionnette (genre petit camion qui prend la place de 2 ou 3 voitures !), qui encore avec un camion (qui prend la place de 4 ou 5 voitures !).

## Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2018

---

Etant donné que la voie publique est gérée par les différentes Communes, celles-ci pourraient-elles envisager de créer des zones idoines pour le parking de ces « gros » véhicules ? Dans certains quartiers, la topographie des lieux s'y prête et des véhicules de ce genre y stationnent déjà sans poser de problème(s). Mais ailleurs...

Cette question est d'ordre communal, la Société invite le Comité à interpellier les Autorités communales concernées.

### Entretien des chauffages : procédure

Les actuels marchés d'entretien courent jusque fin 2019. Ils sont assurés par la société Jordan.

Un marché de dépannage / réparation d'une durée de 15 mois (soit jusque fin 2019) commencera le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

### Abords et voiries

A quelques rares exceptions près, les abords (sauf communs), voiries, venelles... font systématiquement l'objet d'une rétrocession aux Autorités communales. Il s'agit d'une imposition du Code wallon du Logement (article 75).

En effet, les SLSP reçoivent un subside 100% public, à condition que les espaces concernés soient versés dans le patrimoine public communal.

## Points présentés par la Société

---

### Suivi des projets immobiliers par un tableau de planification

---

La Société wallonne du Logement introduit une méthodologie concernant les projets immobiliers des SLSP et leur suivi par la SWL, à savoir l'élaboration d'un tableau de planification à cinq ans.

Les sociétés sont invitées à introduire le tableau de planification pour la période 2019-2023.

### Contenu d'un tableau de planification

Un tableau de planification est constitué d'un ensemble d'opérations identifiées au minimum par les éléments suivants :

- les travaux à effectuer et leur localisation ;
- le coût estimé et le(s) mode(s) de financement ;
- les délais de mise en œuvre : date prévue de mise en chantier, de réception ...

Le tableau comprend les projets envisagés ainsi que les projets déjà en cours de mise en œuvre.

Il est conçu pour permettre notamment :

- une lecture facilitée par les organes de décision ;
- l'agrégation de l'ensemble des données au plan du secteur, dans le cadre du processus de suivi et d'accompagnement par la SWL ;

## **Synthèse générale de la réunion tenue avec le CCLP le 12 septembre 2018**

---

- une optimisation de la gestion budgétaire, par une prévision des dépenses liées à son exécution, ainsi que des recettes éventuelles.

Ce tableau s'inscrit dans la perspective de l'adoption par le Conseil d'Administration de chaque SLSP d'une stratégie de gestion efficiente de son patrimoine. Celle-ci doit permettre d'assurer le service de mise à disposition de logements au public concerné.

La volonté de la SWL est de mettre à la disposition des SLSP, dans les plus brefs délais, un outil centralisé via le logiciel technico-financier.

La mise à disposition de cet outil présentera les avantages suivants :

- les projets en cours, leur stade d'avancement, leur mode de financement et les liquidations déjà effectuées seront préremplis ;
- complété par le budget, il permettra à terme aux SLSP de ne réaliser qu'un seul encodage de leurs données financières ;
- il sera utilisé systématiquement par la SWL pour le suivi de la SLSP et notamment dans le cadre des futurs contrats d'objectifs ;
- sa structure unique permettra de consolider les données de l'ensemble des SLSP et ainsi que de mieux cerner les besoins financiers du secteur.

En conséquence de cette nouvelle circulaire, le planning d'investissements sur fonds propres présenté en septembre de chaque année sera désormais intégré dans cette nouvelle procédure, et sera présenté simultanément avec le budget de la Société.